

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE VILCHES (JAÉN)

3475 *Aprobación definitiva de la Modificación de las NN.SS. de Vilches, nuevas condiciones en Suelo Urbano Industrial. Texto Íntegro.*

Edicto

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria de fecha 11 de mayo de 2006, aprobó definitivamente la Modificación Puntual de las Normas de Planeamiento Urbanístico Municipal, promovida por Aceites del Sur, Coosur, S.A., aprobadas inicial y provisionalmente el 31/03/2005 y 28/07/2005, respectivamente.

Dicha modificación se inscribió en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento el 15 de mayo de 2005 al núm. PGOU/01, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos el 11 de abril de 2017 al núm. 7297.

A continuación se inserta el texto íntegro, elevado ya a definitivo, a todos los efectos legales y especialmente al de su entrada en vigor.

REFORMADO DE INNOVACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILCHES:
NUEVAS CONDICIONES DE VOLUMEN EN SUELO URBANO INDUSTRIAL

ÍNDICE

- 0.- INTRODUCCIÓN [1](#)
- 0.1.- INICIATIVA [1](#)
- 0.2.- EQUIPO REDACTOR [1](#)
- 0.3.- SITUACIÓN, ÁMBITO Y FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN [1](#)

- 1.- CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN DE NN.SS. [2](#)
- 1.1.- ANTECEDENTES [2](#)
- 1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA NECESIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN DE NN.SS. [3](#)
- CONVENIENCIA [3](#)
- NECESIDAD [3](#)

- 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA [5](#)
- 2.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE [5](#)

- 3.- CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN DE NN.SS. [6](#)
- 3.1.- NORMATIVA MODIFICADA [6](#)
- 3.2.- TRAMITACIÓN AMBIENTAL [7](#)

0.- Introducción

0.1.- Iniciativa

El presente Documento de “Reformado de Innovación de las Normas Subsidiarias del

Término Municipal de Vilches: Nuevas Condiciones de Volumen en Suelo Urbano Industrial”, se redacta por iniciativa de la Empresa Aceites Coosur, S.A., en respuesta al acuerdo alcanzado en la Sesión Ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de la Villa de Vilches (Jaén) el día 11 de agosto de 1998 y al Informe Previo del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Exp. 10-176/05).

Este Documento se ha redactado en base a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada el 11 de diciembre de 2002, y al planeamiento vigente en el Término de Vilches, y sustituye a los documentos anteriores relacionados con esta Innovación.

0.2.- Equipo Redactor

El Técnico autor del Documento es el Arquitecto Laura Aznárez López, colegiado nº. 4.870 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en representación de la Empresa Ingeniería y Gestión del Sur, S.L.

0.3.- Situación, Ámbito y Finalidad de la Innovación

Se trata de los terrenos clasificados como Suelo Urbano, siendo su calificación ZI Industrial, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vilches (A.D. 5 de junio de 1992).

El objetivo básico de la presente Innovación es la inclusión de una condición suplementaria respectiva a los parámetros de altura máxima, número máximo de plantas y usos permitidos, compatibles y prohibidos por las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias, sobre los terrenos antes descritos.

Conveniencia y Necesidad de la Formulación de la Innovación de NN.SS.

Antecedentes

En el año 1998, se solicitó al Excmo. Ayuntamiento de Vilches la concesión de las licencias municipales de actividad y obras para la construcción de una Planta de Cogeneración en las instalaciones de Coosur, según el proyecto realizado por Iberdrola, Ingeniería y Consulting, y promovido por Coosur.

En Sesión Ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 11 de agosto de 1998, se llegó al Acuerdo que se transcribe a continuación.

“5.- Licencias de Obras Mayores.

B) Solicitud de Licencia de Actividad, previa a la de obras para la Construcción de planta de cogeneración en las instalaciones de Coosur, según proyecto realizado por Iberdrola, Ingeniería y Consulting y promovida por Coosur, y situación de obra en las instalaciones de Coosur.

Se da cuenta del Informe Técnico expedido por la Consejería de Medio ambiente, en el que se estima que el proyecto se ajusta a la Normativa Ambiental vigente y se emite informe favorable, siempre y cuando se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas sobre limitación de la Contaminación Atmosférica, mediante certificación sobre dicho extremo expedida por la Entidad Colaboradora de la Administración. También sería

conveniente, el considerar una ubicación más distante del casco urbano de Vilches para garantizar el que no se produzcan molestias a los habitantes de dicha población, así como el empleo de combustibles más limpios, preferiblemente gas natural, cuya emisión de contaminantes es considerablemente menor y consecuentemente garantizar una mayor calidad del aire en la zona.

La licencia de Obras queda condicionada a la aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias, actualmente en trámite, en la que se deben subsanar los siguientes aspectos:

1.- La altura máxima permitida según Ordenanzas es de 7,5 m, siendo la altura de edificación proyectada de 16,05 m.

2.- El número máximo de plantas según Ordenanzas es de 2, observándose en proyecto un total de 3 plantas.

El Ayuntamiento Pleno, enterado de cuanto antecede, con el voto favorable de todos los asistentes,

Acuerda:

Primero: Conceder la Licencia de Actividad, previa a la de obras, para la Construcción de una planta de cogeneración, según proyecto realizado por Iberdrola, Ingeniería y Consulting y promovida por Coosur, con situación de obra en las instalaciones de Coosur, condicionándola al cumplimiento de las correcciones anteriormente descritas.

Segundo: Dar cuenta del presente acuerdo al interesado, y a los Servicios Técnicos Municipales, para su conocimiento y efectos.”

En la actualidad dicha Modificación de las Normas Subsidiarias no se ha llevado todavía a trámite, por lo que la presente Innovación pretende dar respuesta al condicionado que en su momento emitió el Ayuntamiento de Vilches.

Justificación de la conveniencia y Necesidad de la formulación de la presente Innovación de NN. SS.

Conveniencia

En el apartado anterior 1.1, al referirnos a los antecedentes que preceden a la redacción de este Documento, se ha puesto de manifiesto la inexistencia de la Modificación de Normas Subsidiarias que condicionaba el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del día 11 de agosto de 1998.

Por lo tanto, tras el tiempo transcurrido sin la tramitación de la Modificación, se justifica sobradamente la conveniencia de formular finalmente el presente documento, y así poder solventar una situación que se ha alargado excesivamente en el tiempo.

Necesidad

Tras el periodo de vigencia de la Normativa se ha constatado además la dificultad sufrida

por las edificaciones a la hora de aplicar las condiciones de volumen para uso industrial en suelo urbano y las dudas surgidas respecto a los Servicios Urbanos como uso compatible, de dicha Normativa. Se entiende por tanto la necesidad de incluir condiciones complementarias que permitan en casos específicos la ordenación de volúmenes a través de un Estudio de Detalle, y la necesidad de aclarar las condiciones de uso respecto a los Servicios Urbanos y las Estaciones de Servicio, sin que ello suponga alterar sustancialmente el Documento aprobado, para propiciar la obtención de una Normativa más flexible en su aplicación y más ajustada a la actividad edificatoria existente en el municipio.

Por todo lo expuesto anteriormente, la presente Innovación de las Normas Subsidiarias de Vilches se considera muy conveniente y necesaria para conseguir los objetivos que se persiguen.

Información Urbanística

Determinaciones del Planeamiento Vigente

Las determinaciones urbanísticas básicas sobre los terrenos de la presente Innovación son las establecidas en las Normas Subsidiarias de Vilches en actual vigencia.

a) Clasificación y calificación del suelo:

Los terrenos que nos ocupan son los clasificados como Suelo Urbano, siendo su calificación ZI Industrial.

b) Normas Urbanísticas:

Los terrenos están afectados por las disposiciones del "Título Segundo. Determinaciones en Suelo Urbano", en particular el Artículo 26 que regula las distintas calificaciones, y su Punto 2 sobre uso Industrial:

"Condiciones de volumen

- Altura máxima permitida en m: 7,5
- Número máximo de plantas: 2
- Ocupación máxima del solar: 80 %
- Retranqueos a frente de calle en m: 5
- Retranqueos a linderos en m: 3
- Tipología edificatoria: edificación aislada.

Condiciones de uso

Usos permitidos: Almacenes (tipo C y D), Estaciones de Servicio, Garaje-aparcamiento (tipo 3), Industrial (tipos C, D y E).

Usos compatibles: Comercial (tipos B y C), Garaje-aparcamiento (tipos 1 y 2), Industrial (tipos A y B), Vivienda compatible, Servicios Urbanos (tipos 1 y 2).

Usos prohibidos: Almacenes (tipo A y B), Asistencial, Comercial (tipo A), Deportivo, Docente, Espectáculos y recreativos, Estaciones de Servicio, Hotelero, Sanitario, Servicios

Administrativos, Servicios Urbanos (tipos 3) Socio-cultural, Oficinas.”

Contenido de la Innovación de NN. SS.

Una vez justificada la conveniencia y necesidad de formular la presente Innovación, y analizadas las condiciones urbanísticas de los terrenos, procede en este apartado, a modo de conclusión, establecer las determinaciones precisas del contenido de la Innovación de las NN. SS. vigentes, que deben entenderse incorporadas como parte integrante de las propias Normas Subsidiarias, una vez aprobada definitivamente la presente Innovación.

Normativa Modificada

La presente Innovación afecta al Punto 2 del Artículo 26 del Capítulo 1, del Título Segundo, en el cual se incluye una condición complementaria dentro de las Condiciones de Volumen y se realiza dos aclaraciones dentro de las Condiciones de Uso.

El Artículo 26 de las Normas Subsidiarias se redacta por tanto de la siguiente forma:

Artículo 26- Regulación de las distintas calificaciones.

2. Industrial

Definición

Corresponde a las áreas ocupadas por industrias de tamaño medio y potencia instalada media, en las áreas periféricas al casco urbano. Las industrias existentes en zonas residenciales, perderán su calificación como industrial al cesar su actividad.

Condiciones de Volumen

- Altura máxima permitida en m: 7,5
- Número máximo de plantas: 2
- Ocupación máxima del solar: 80 %
- Retranqueos a frente de calle en m: 5
- Retranqueos a linderos en m: 3
- Tipología edificatoria: edificación aislada.

Se permitirá en casos específicos suficientemente justificados, como consecuencia de actuaciones singulares que necesiten parámetros de altura o número máximo de plantas distintos a los definidos anteriormente, la ordenación de volúmenes a través de un Estudio de Detalle.

Condiciones de Uso

Usos permitidos: Almacenes (tipo C y D), Estaciones de Servicio, Garaje-aparcamiento (tipo 3), Industrial (tipos C, D y E).

Usos compatibles: Comercial (tipos B y C), Garaje-aparcamiento (tipos 1 y 2), Industrial (tipos A y B), Vivienda compatible, Servicios Urbanos de infraestructuras básicas (tipos 1 y 2, y tipo 3 cuando se trate de instalaciones e infraestructuras propias de la actividad).

Usos prohibidos: Almacenes (tipo A y B), Asistencial, Comercial (tipo A), Deportivo, Docente, Espectáculos y recreativos, Hotelero, Sanitario, Servicios Administrativos, Servicios Urbanos (tipo 3, cuando se trate de instalaciones e infraestructuras generales), Socio-cultural, Oficinas.

Tramitación Ambiental

La presente Innovación de Normas Subsidiarias no está sometida a trámite ambiental, ya que la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza, en su Anexo 1, exime de dicha tramitación a aquellas Modificaciones de planeamiento que no afecten a la Clasificación del suelo, a los Sistemas Generales o al Suelo No Urbanizable.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Vilches, a 21 de Julio de 2017.- El Alcalde-Presidente, BARTOLOMÉ GUIJO TORRICO.